

Bearbeitungshinweise
zur Ermittlung der angemessenen tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung
im Sinne von § 22 SGB II und § 35 SGB XII
im
Landkreis Bad Kreuznach

I. Einleitung:

Die nachfolgenden Bearbeitungshinweise sind gleichermaßen für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) wie auch nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) anwendbar.

II. Grundlage

Gemäß den §§ 19, 22 SGB II und den §§ 19, 35 SGB XII gehören die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sowie der zentralen Warmwasserversorgung zum Leistungsumfang der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), beziehungsweise zum notwendigen Lebensunterhalt bei der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), soweit sie angemessen sind.

Grundsätzlich wird die Angemessenheit der Unterkunftskosten jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung individueller Gesichtspunkte ermittelt.

Dabei hat die höchstrichterliche Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten entwickelt, auf die sich diese Hinweise stützen.

Ergänzend sind die Richtlinien zum SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende – (SGB II-R) und die Sozialhilferichtlinien zum SGB XII (SHR) anzuwenden.

III. Richtwert Bruttokaltmiete (Kaltmiete inklusive Nebenkosten)

Angemessen ist nach geltender Rechtsprechung eine Wohnung dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Standard aufweist. Der Standard schlägt sich regelmäßig im Mietpreis nieder.

Die angemessene Größe wird anhand der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz Rheinland-Pfalz bemessen.

Dabei genügt es insoweit, wenn das Produkt aus Wohnfläche und Ausstattung (Preis) angemessen ist.

Die Vergrößerung eines der beiden Faktoren ist unschädlich, wenn sich der andere Faktor entsprechend so verkleinert, dass das Produkt dasselbe bleibt (sog. Produkttheorie).

Hierdurch hat der Leistungsberechtigte die Wahlmöglichkeit, eine teurere Wohnung mit höherem Standard und dafür mit geringerer Größe, oder umgekehrt, anzumieten.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße gelten in Anlehnung der Förderungskriterien im sozialen Wohnungsbau für eine Person eine Wohnung von bis 50 m², für zwei Personen bis 60 m², für drei Personen bis 80 m², für vier Personen bis 90 m² und für jede weitere Person zusätzlich je 15 m² als grundsätzlich angemessen.

Für Haushaltsangehörige, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind oder eine vergleichbare Einschränkung haben, können zusätzlich weitere 15 m² angerechnet werden.

Der angemessene Quadratmeterpreis, die Mietobergrenze, ist gemäß der Rechtsprechung unter Berücksichtigung der Bedingungen eines existenzsichernden Leistungssystems festzulegen. Sie soll dabei die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des jeweiligen Vergleichsraumes abbilden.

Hierzu hat der Landkreis Bad Kreuznach durch die Hamburger Firma „Analyse & Konzepte immo.consult“ eine Mietstrukturanalyse durchführen lassen. Hiernach wurden strukturell vergleichbare Wohnungsmärkte und Mietpreisstrukturen unter Berücksichtigung der räumlichen Verbundenheit zu Vergleichsräumen zusammengefasst und innerhalb dieser Vergleichsräume Mietpreise je Quadratmeter für zur Verfügung stehenden Wohnraum ermittelt. Daneben wurden auch die angemessenen Betriebskosten abstrakt bestimmt und in das Produkt einbezogen.

Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete als Produkt aus Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis unterteilt nach den jeweiligen Vergleichsräumen und Personenzahl können der anliegenden Tabelle entnommen werden.

Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten (Kaltmiete und Nebenkosten) ist frei wählbar.

Dabei ist dieser Richtwert als Nichtprüfungsgrenze und nicht als Kappungsgrenze zu verstehen. Bei Überschreitung des Richtwertes ist immer im Einzelfall das Vorliegen individueller Gründe zu prüfen und aktenkundig zu machen.

Besondere Gründe können sein: Alleinerziehung, lange Wohndauer älterer Menschen, besondere Wohngemeinschaften (z.B. Pflegewohngemeinschaften), kurzzeitige Hilfebedürftigkeit, usw.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es dem Antragsteller oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (z.B. durch Wohnungswechsel, Vermieten), in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Vor einer Entscheidung über die Kürzung der unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung auf den angemessenen Betrag ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese Kosten im Verhältnis zu den Folgekosten eines Umzuges (Kautions-, Umzugskosten, Renovierung) stehen.

Eine Überschreitung der Bruttokaltmiete von bis zu 5% ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit unbeachtlich (s.a. SHR Rd.Nr. 35.02.222 und 22.02.222 SGB II-R).

Abweichende Regelungen während der Karenzzeit sind zu beachten.

IV. Karenzzeit

Für die Anerkennung von Aufwendungen für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen bezogen werden. Während dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in tatsächlicher Höhe berücksichtigt. Ausnahmen sind vor allem im Rahmen eines Umzuges ohne vorherige Zustimmung zu beachten.

Die Karenzzeit gilt jedoch nicht für Aufwendungen für Heizung.

Übersteigen die Aufwendungen der Unterkunft und Heizung den individuell angemessenen Umfang, teilt der nach dem SGB XII zuständige Träger dies im ersten Bewilligungsbescheid mit und informiert über die Dauer der Karenzzeit und das weitere Verfahren nach Ablauf.

Weiteres zu der Karenzzeit ist den jeweiligen gesetzlichen Regelungen im SGB II (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II) und SGB XII (§ 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII) zu entnehmen.

V. Heizkosten inklusive zentraler Warmwassererzeugung

Bei den Heizkosten für die Leistungsberechtigten, die von einem Versorgungsunternehmen bzw. vom Vermieter die Heizenergie beziehen, werden die tatsächlichen angemessenen Heizkosten (Abschlag) angerechnet.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes sind Heizkosten, die über dem im bundesweiten aktuellen Heizspiegel zu ermittelnden Grenzbetrag in der Spalte „zu hoch“ liegen, in der Regel als unangemessen zu betrachten.

Es gilt daher eine Nichtprüfungsgrenze, die sich aus dem Verbrauchswert aus der Spalte „sehr hoch“ des jeweils gültigen Bundesheizkostenspiegels und dem Wert, der sich für den Haushalt des Leistungsberechtigten als abstrakt angemessene Wohnfläche nach den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz Rheinland-Pfalz ergibt.

Als Ausnahme hierzu ist der Grenzwert bei größeren Wohnungen während der Karenzzeit nach den tatsächlichen Quadratmetern zu bilden (s.a. Rundschreiben 13/23/SJ).

Hinzuzurechnen sind ggfls. jährlich anfallende Grundgebühren.

Im Einzelfall kommen Zuschläge in Betracht aufgrund besonderer baulicher oder subjektiver Gegebenheiten, wie z.B. fehlende Isolierverglasung, besonders große oder hohe Räume, erhöhter Wärmebedarf durch Krankheit eines Leistungsberechtigten der Haushaltsgemeinschaft. Sie sind durch geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Es sollte grundsätzlich der Energieausweis angefordert werden. Mittlerweile ist es für den Vermieter oder Verkäufer verpflichtend, eine Kopie des Energieausweises dem Mieter oder Käufer zur Verfügung zu stellen.

Zu den Heizkosten zählen auch die Kosten für die zentrale Warmwassererzeugung. Deren Angemessenheit beurteilt sich nach der Höhe des Mehrbedarfes nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII und ist in o.g. Richtwert enthalten.

Bei den Leistungsberechtigten, die sich die Brennstoffe selbst beschaffen, wird vom Landkreis Bad Kreuznach eine Heizkostenbeihilfe ermittelt, die in der Regel zu Beginn der Heizperiode 01.10. – 30.04. eines jeden Jahres in den Bedarf einzurechnen und auszuzahlen ist.

Bei vor Ablauf zusätzlich bzw. außerhalb der Heizperiode auftretendem Bedarf ist die Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen und ggfls. ein angemessener Betrag (nach) zu bewilligen.

Auch Personen, die ansonsten nicht bedürftig sind, können grundsätzlich einen Anspruch auf Leistungen haben.

Einmalige Aufwendungen für Heizkosten sind als einmaliger Bedarf im Monat ihrer Fälligkeit anzuerkennen und das übersteigende Einkommen dieses Monats anzurechnen.

VI. Verfahren bei Heizkosten- und Nebenkostenabrechnungen

Angemessene Neben- und Heizkostennachforderungen sind als Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Einen gesonderten Antrag bedarf es hierfür bei laufendem Bezug nicht.

Im SGB II mindert ein Guthaben an Neben- oder Heizkosten den Bedarf an Kosten der Unterkunft des folgenden Monats bzw. der folgenden Monate (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Bei Bezug von SGB XII-Leistungen ist das entsprechende Guthaben als Einkommen im Monat des Zuflusses bzw. im darauf folgenden Monat (§ 82 Abs. 7 Satz 1 SGB XII) zu berücksichtigen. Übersteigt das Guthaben den Leistungsanspruch im Berücksichtigungsmonat, ist es entsprechend § 82 Abs. 7 Satz 2 SGB XII in der Regel auf sechs Monate aufzuteilen.

VII. Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen:

Bei Eigenheimen gelten grundsätzlich die gleichen Richtlinien, wie bei Mietwohnungen. Denn es soll keine Privilegierung von Eigentümern selbstgenutzten Wohnraumes gegenüber Mietern eintreten.

Die Kosten der Unterkunft ergeben sich aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen, wie Schuldzinsen, Steuern vom Grundbesitz und üblichen Nebenkosten entsprechend den Mietwohnungen.

Anhaltspunkte lassen sich aus § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII entnehmen.

Die Heiz- und Nebenkosten sind grundsätzlich ebenfalls in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie entsprechend der Wohnfläche einer Mietwohnung angemessen sind.

Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggfls. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten notwendig ist. Daher sind auch hier die Umstände des Einzelfalles zu prüfen.

Nach aktueller Rechtsprechung ist eine Aufteilung der meist viertel-, halb- oder einjährig anfallenden Betriebskosten auf zwölf Monate nicht zulässig.

Vielmehr sind die Kosten in dem Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen.

Im SGB II sind Pauschalierungen, im Unterschied zum SGB XII, bislang grundsätzlich nicht möglich. Im Zuge einer angestrebten einheitlichen Verfahrensweise ist das o.g. Verfahren daher in beiden Rechtskreisen anzuwenden.

Dies gilt auch für Mieter, die mit dem Vermieter die Zahlung von Betriebskosten direkt an den Anbieter vereinbart haben (z.B. Zahlung Wasserkosten direkt an Stadtwerke).

Grundsätzlich sollte mit einer fiktiven Hochrechnung der Jahreskosten die Angemessenheit der Neben- und Betriebskosten geprüft werden.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft im Eigenheim den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie beim Bedarf grundsätzlich solange zu berücksichtigen, wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch Vermieten, durch einen Wohnungswechsel oder durch andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Es wird darauf hingewiesen, dass

diese Frist keine absolute Frist darstellt und somit in Einzelfällen davon abgewichen werden kann.

Dabei sind bei Empfängern von ALG-II-Leistungen weniger strenge Maßstäbe anzulegen, wie bei Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII, da z.B. ein Umzug und Verwertung von Wohneigentum bei vorübergehender Arbeitslosigkeit nicht in jedem Falle zumutbar ist.

Zur Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung ist z.B. eine Untervermietung sowie die verringerte Beheizung von einigen Zimmern (Schlafräume und Flure) denkbar.

Auf die Regelungen bezüglich der Karenzzeit, die bei Eigenheimen ebenso gelten, wird verwiesen.

Die Bearbeitungshinweise treten zum 01. Juli 2024 in Kraft. Näheres über das Verfahren wird in einem gesonderten Rundschreiben geregelt.

**Richtwerte im Landkreis Bad Kreuznach (Bearbeitungshinweise 2024)
Bruttokaltmiete (Gesamtwert Kaltmiete inklusive Nebenkosten)**

Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m ²)	2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)	3 Personen (> 60 bis ≤ 80 m ²)	4 Personen (> 80 bis ≤ 90 m ²)	5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)
I	- Bad Kreuznach, Stadt	455 €	510 €	661 €	756 €	884 €
	- Bad Kreuznach, VG					
	- Langenlonsheim-Stromberg, VG					
	- Rüdesheim, VG					
II	- Kirner Land, VG	388 €	438 €	522 €	642 €	705 €
	- Nahe-Glan, VG					

Bei Haushalten mit mehr als fünf Personen wird der Quadratmeterpreis von fünf Personen mit den entsprechenden Quadratmetern hochgerechnet.